

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
BONENKAMP



Dipl.- Ing. Architekt (TH)
Heinz Bonenkamp
Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)
Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)
Florian Bonenkamp
Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Gastdozent RWTH Aachen
Gastdozent Ingenieurakademie West

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus mit Garage

Max-Planck-Straße 11 in 52428 Jülich



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 4/25



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11
4.3 Altlasten	11 + 12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12 + 13
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	13
4.6 Denkmalschutz	13
4.7 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	14
4.8 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15 - 19
5.1 Hausanschlüsse	19
5.2 Außenanlagen	19 + 20
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	20 + 21
5.4 Energetische Beurteilung	21
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	21 + 22
5.6 Weitergehende Hinweise	22



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	23
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	24
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24 + 25
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	26
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	27
8.3 Gebäudewerte	28 + 29
8.4 Vorläufiger Sachwert	30
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	31 - 34
Literaturverzeichnis	35



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Jülich	
Grundbuch von	Jülich	
Blatt	221	Nr. 1
Gemarkung	Jülich	
Flur	10	
Flurstück	514	
Größe	<u>776 qm</u>	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abteilung 007 K
gemäß Beschluss vom 22.04.2025
Geschäfts-Nr.: 007 K 4/25



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 13. Mai 2025

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

13. Mai 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

13. Mai 2025

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.04.2025
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben der Miteigentümerin im Termin zur Ortsbesichtigung
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Jülich und des Kreises Düren
- Einsicht in die digitale Bauakte der Stadt Jülich mit folgenden Unterlagen:
- Bauschein vom 03.04.1963 mit Bauzeichnungen M 1:100 mit Genehmigungsvermerk "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kleingarage"
- Rohbauabnahmeschein vom 07.04.1964
- Gebrauchsabnahmeschein vom 24.08.1964
- Baugenehmigung vom 24.03.1971 "Ausbau des Dachgeschosses"



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich an der „Max-Planck-Straße“, einer ruhigen Wohn-/Stichstraße der Stadt Jülich.

Die Stadt Jülich mit rd. 34.600 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich des Kreises Düren. Die Stadt Jülich grenzt an fünf weitere Städte und Gemeinden des Kreises.

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus zumeist eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Die Häuser liegen hinter Vorgärten.

Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote im Jülicher Zentrum sind fußläufig ab rd. 1.000 m erreichbar.
Bushaltstellen sind ab rd. 700 m.

Die Anschlussstelle Jülich-West der A 44 ist rd. 5,5 km entfernt.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

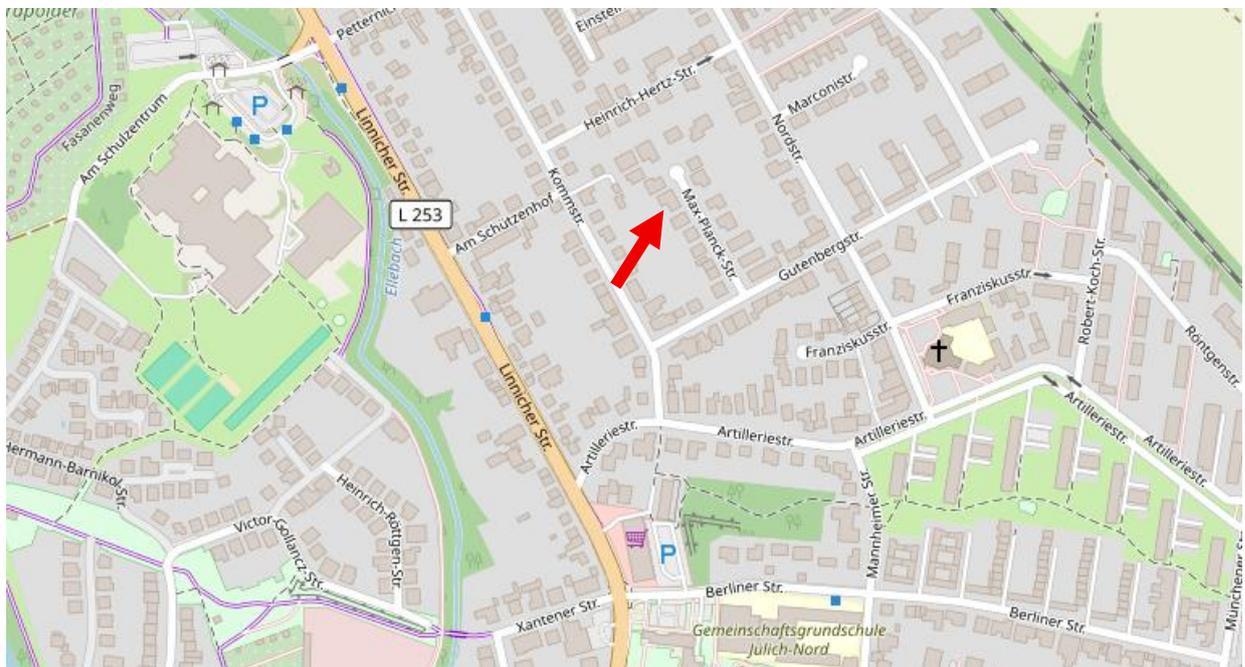
Bewertungsobjekt:
Max-Planck-Straße 11
52428 Jülich



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Einfamilien-Wohnhaus

Das 1963/64 errichtete freistehende Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert.

Das Dachgeschoss wurde in 1971 auf einer Teilfläche zu Wohnzwecken ausgebaut.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten teilweise in den 1970er Jahren und nach Erwerb durch die heutigen Eigentümer nach 2019.

(s. Baubeschreibung des Wertgutachtens)

2. PKW-Garage

Baujahr 1963/64

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele, Garderobe, Gäste-WC,
Kochen, Essen, Wohnen,
Schlafen, Zimmer 1, Zimmer 2,
Flur, Bad/WC

rd. 140,2 qm

Terrasse anrechenbar

rd. 25,0 qm x 0,25

rd. 6,3 qm

rd. 146,4 qm

Dachgeschoss (DG)

Flur, 3 Zimmer, Abstellen,
Bad / WC / Abstellen

rd. 57,1 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Flur, Vorrat 1 bis 4, Heizung	<u>rd. 70,6 qm</u>
Dachgeschoss (DG)	
Abstellen	<u>rd. 35,3 qm</u>
2. Garage	<u>rd. 20,1 qm</u>

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte, ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß im Termin zur Ortsbesichtigung.

Die Bauzeichnungen und die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Haus ist nicht vermietet. Es wird von der Miteigentümerin bewohnt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 4/25). Eingetragen am 19.02.2025

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Jülich - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Lage des Grundstücks

Jülich, Max-Planck-Straße 11

Gemarkung: Jülich, Flur: 10, Flurstück 514

Auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem oben näher bezeichneten Flurstück keine Baulast eingetragen ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und



2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Umweltamt des Kreises Düren wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Für das angefragte Grundstück in 52428 Jülich, Max-Planck-Straße 11, Gemarkung: Jülich, Flur: 10, Flurstück: 514

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen / Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Bauverwaltungsamt der Stadt Jülich wurde folgende Auskunft erteilt:

Bescheinigung

Über Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Bau-gesetzbuch (BauGB) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW (KAG)

Grundstück: Gemarkung Jülich, Flur 10, Flurstück 514, Max-Planck-Str. 11

Folgendes wird bescheinigt:



1. *Lage*
 - a) *Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die endgültig ausgebaut ist.*
2. *Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB*
 - a.) *fällt für das Grundstück nicht an.*
3. *Ein Beitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG) für straßenbauliche Maßnahmen*
 - a) *fällt für das Grundstück derzeit nicht an.*
4. *Ein Beitrag nach dem Kommunalabgabengesetz für Kanalanschlussmöglichkeit (Kanalanschlussbeitrag) und Kostenersatz für die Grundstücksanschlussleitung (Abwasser)*
 - a) *fällt nicht an.*
5. *Ein Beitrag auf Kostenerstattungsbeträge für Maßnahmen für den Naturschutz*
 - a) *fällt nicht an.*
6. *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben um Schätzungen aufgrund vorläufiger Berechnungen handelt, die auch erheblich von den endgültig zu zahlenden Beiträgen abweichen können. Die endgültigen Beiträge werden zu gegebener Zeit nach den dann geltenden gesetzlichen und ortrechtlichen Bestimmungen ermittelt und veranlagt.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

**4.5 Öffentlich geförderter
Wohnungsbau mit Bindung
an die Kosten- / Bewilligungs-
miete**

Liegt nicht vor

4.6 Denkmalschutz

Liegt nicht vor



**4.7 Auskunft über die bergbau-
lichen Verhältnisse und Boden-
schadensgefährdung**

Bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse wurde die Bezirksregierung Arnsberg um Auskunft gebeten.

Die Auskunft der Bezirksregierung vom 14.05.2025 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.8 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile / Materialien wurde den Baubeschreibungen des Wohnhauses aus 1963/1971 entnommen.

Rohbau

Wände, Decken,
Dachstuhl, Dachein-
deckung

1. Wohnhaus

Kelleraußenwände aus Beton bzw. Schwerbeton-
mauerwerk
Wände der Geschosse aus Ziegel-, Bims- und
Kalksandstein; Trennwände auch aus Leichtbau-
konstruktionen

Geschossdecken aus Stahlbeton
Walmdach aus einem Holzdachstuhl mit
Tonziegeleindeckung auf Bitu-Unterspannbahn

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit Verblend-
mauerwerk und -bualterüblich - ohne Kern-
dämmung

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag
Geschosstreppe aus einer Holzkonstruktion

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben Iso-Verglasung
aus ca. 1980
Rollläden mit E-Antrieb, teilweise mit Timer
Dachflächenfenster

Türen

Haustür aus einer Eichenholzkonstruktion mit Iso-
verglastem Seitenteil

Innentüren im EG weitgehend Eiche-Dekor mit
Holzfutter
Im DG Türen mit Limba-Dekor



Bodenbeläge	KG	Fliesen- und Estrichbeläge
	EG	Diele, Flur und Kaminzimmer mit Natursteinbelag, Wohnen/Essen mit Eiche Parkett, Küche mit um 2019 erneuertem Fliesenbelag, Räume sonst mit Laminat und Fliesenbelägen
	DG	Diele mit Parkett, Räume mit Laminat und Teppichboden, Speicher mit OSB-Platten auf ca. 20 cm Steinwolle-Dämmung
Wand- / Deckenbehandlung		Wände- und Decken der Wohngeschosse geputzt mit Tapete / Raufaser / Paneel-Verkleidungen und Sparverblender im Wohnbereich
		Im Essbereich sichtbare Deckenbalken und Holzdielenverkleidung

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	EG	WC mit Handwaschbecken Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken WC und Bidet Jeweils raumhohe Verfließung Standard 1960er/70er Jahre
	DG	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC Teilflächen verfliest, einfacher Standard um 2000



WC



WC



Bad EG



Bad EG



Bad DG



Bad DG

Heizung

Gas - Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen
Heizkörper teilweise erneuert
Heizzentrale - soweit feststellbar - aus 2011



Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung

Elektroinstallation

Zählerplatz und Zuleitungen im Wohnhaus teilweise erneuert
Lt. Angabe im Termin sind die Arbeiten an dem geplanten Bus-System nicht abgeschlossen worden

Besondere Ausstattung

- Teilweise Einbauschränke in Erd- und Dachgeschoss
- Um 2019 neu eingebaute Küche
- Kaminblock mit Verblendmauerwerk
- Markise mit E-Antrieb





**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Kaminkopf

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. PKW-Garage

Bodenplatte aus Beton mit Estrich und Beschichtung
Wände wie das Wohnhaus
Flachdach aus Stahlbeton mit Bitu-Dichtbahnen
Stahlschwingtor mit E-Antrieb
Fenster und Außentür aus Kunststoff mit Iso-
Verglasung
Allgemeine Elektroversorgung

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten weisen Ziergehölze, der Hausgarten auch Rasenflächen auf.
Die Garagenzufahrt hat ein Betonpflaster.
Hauszugang und Gartenwege sind mit Betonplatten befestigt.
Abstellschuppen aus einer Holzkonstruktion im Anschluss an die Garage.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude sind gut und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

- Einzelne Putzschäden und Teildurchfeuchtung von Kellerwänden
- Überprüfung und Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen an der Elektroinstallation



- Einzelne Wanddurchbrüche im KG sind nach Leitungsneuverlegung nicht geschlossen worden
- Überprüfung der Fenster auf Gängigkeit und Dichtigkeit, sowie Reparatur einer Rolllade
- Ein Dachflächenfenster ist erneuerungsbedürftig
- Restarbeiten ab der Wandverfliesung / Verkleidung im Bad des Dachgeschosses
- Reparatur / Erneuerung des Garagentores

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 15.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Wohnhauses können daher nicht gemacht werden.

Es wird insgesamt von einem dem Baualter entsprechenden, teilweise verbesserten Zustand ausgegangen.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen

Die Wohnfläche im Erdgeschoss mit rd. 146,0 qm ist großzügig. Der Wohnbereich ist zum Hausgarten nach Süd-Westen ausgerichtet.

Durch den teilweisen Ausbau des Dachgeschosses ist eine zusätzliche Wohnfläche von rd. 57,0 qm hinzugekommen.



Die Aufteilung im Dachgeschoss weicht von den in 1973 genehmigten Plänen ab.

Die Planung sah einen Schlafräum und ein Bad vor. Im Ist-Zustand sind mehrere kleinere Räume und ein Bad vorhanden.

Aufgrund von Raumhöhe und Belichtung ist davon auszugehen, dass die Räume im Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 der BauO NRW sind.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Im Kellergeschoss sind rd. 70,0 qm als Ergänzungsflächen vorhanden.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*
Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.
Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.
Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel / -schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in die Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Jülich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26)**
2. **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34)**
3. **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39)**

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des unmittelbaren **Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV). Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV). Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.



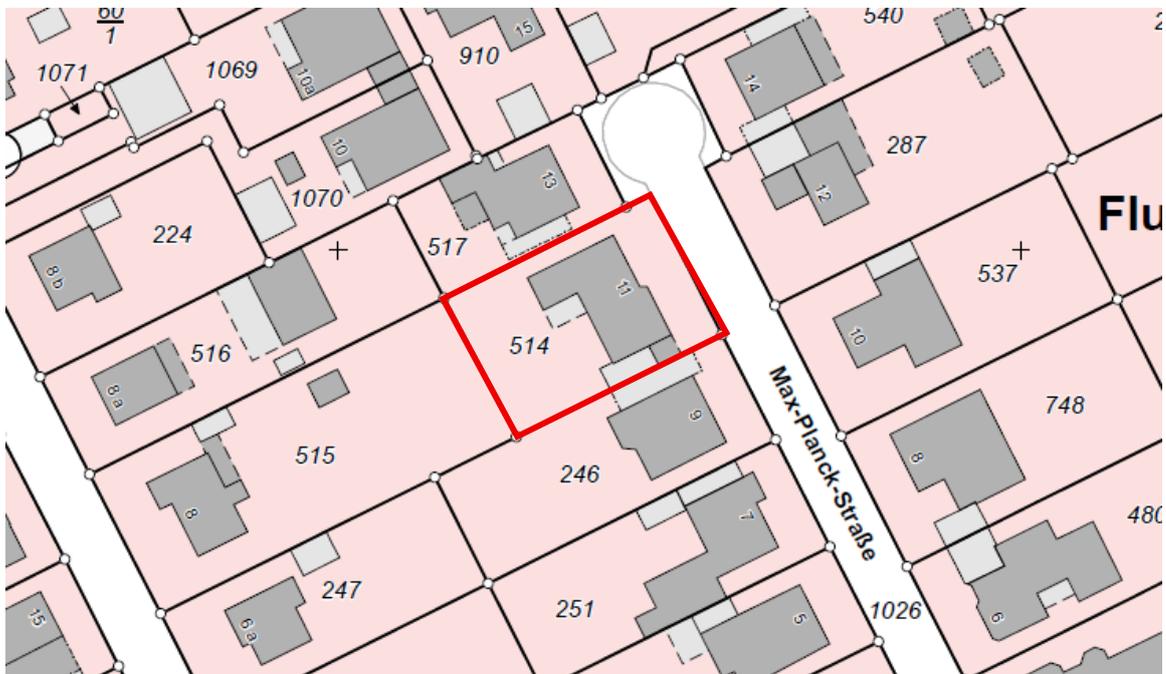
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Jülich

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
10	514	Hof- und Gebäudefläche, Max-Planck-Straße 11	776 qm

Front : rd. 23,0 m
 Tiefe : rd. 33,5 m
 Grundstückszuschnitt : rechteckig
 (siehe Flurkarte)
 Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Süd-Westen des Grundstücks





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **310,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| • Bauweise | Keine Angabe |
| • Geschosszahl | I - III |
| • Tiefe | 35 m |
| • Fläche | 525 qm |
| • Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei
nach § 127 ff. BauGB
kostenerstattungsbeitragsfrei
nach KAG |

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück entspricht mit seiner Tiefe von 33,5 m nahezu den Vorgaben des Richtwertgrundstücks.

Das Wohnhaus nutzt das Bewertungsgrundstück aus, so dass trotz der vom Richtwertgrundstück abweichenden größeren Fläche keine Anpassung erfolgt und der o.a. Bodenrichtwert der Bewertung zugrunde gelegt werden kann.

Daraus folgt:

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	Ansatz in €/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
10	6	Hof- und Gebäudefläche Max-Planck-Straße 11	776 qm	310,00 €	240.560,00 €	240.560,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	240.560,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	240.560,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für I / 2025

Bund = 187,2 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus	445,0	765,00 €	1.432,10 €	637.280,00 €	59,0	261.280,00 €
2. PKW-Garage	24,5	520,00 €	973,40 €	23.850,00 €	59,0	9.780,00 €
						271.060,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 1.01 Einfamilienhaus freistehend

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1963/64, Ausbau DG 1971

fiktives Baujahr: 1978 aufgrund der beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen (modellkonform)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 725,00 - 1.005,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **833,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: 0,90 aufgrund des eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosses und des Teilausbaus

1,02 wegen der besonderen Ausstattung

Daraus folgt: 833,00 €/qm BGF x 1,0 x 0,90 x 1,02 = **765,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewerte

271.060,00 €



Übertrag Gebäudewerte **271.060,00 €**

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 GaragenAusgangswert: **520,00 €/qm BGF**

3 Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 33 Jahre bei
80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer. Abschreibung
gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **59,0 %**

4 Abschreibung wie das Wohnhaus

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 19 des Wertgutachtens)	+	<u>2.500,00 €</u>
	=	273.560,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	273.560,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	21.500,00 €
Zuschlag / Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		295.060,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u><u>295.060,00 €</u></u>
-----------------------------------------------------	----------	-----------------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert	€	240.560,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	295.060,00
	€	535.620,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	536.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Einfamilienhaus wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinem Marktbericht 2025 (Auswertungen aus 2024) Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Bei einer Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 536.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,745.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage in zentrumsnaher Lage der Stadt Jülich
- Freistehendes, repräsentatives Einfamilienhaus
- Gut geschnittenes Grundstück
- Wohnhaus mit 62 Jahre alter Bausubstanz, teilweise modernisiert wie beschrieben
- Gutes Wohn- und Nutzflächenangebot
- Parken auf dem eigenen Grundstück
- Steigende energetische Anforderungen

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,85 als zutreffend angesehen, der um rd. 10 % über dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = vorläufiger marktangepasster Sachwert

$$536.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad \underline{\underline{455.600,00 \text{ €}}}$$



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 20 + 21 des Wertgutachtens)
- 15.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufig marktangepasster Sachwert 455.600,00 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten s.o.	-	<u>15.000,00 €</u>
	=	440.600,00 €
Sachwert	rd.	<u>441.000,00 €</u>

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart Einfamilienhaus im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Einfamilienhauses

Max-Planck-Straße 11
in 52428 Jülich

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 13. Mai 2025
mit

441.000,00 €

Herzogenrath, 16. Juni 2025

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023, BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren
Stand 01.01.2025